

# Öffentliche Bekanntmachung

Kreisstadt Heppenheim



Die nachfolgende Bekanntmachung ersetzt die Bekanntmachung gleichen Betreffs vom 29.10.2022

### **3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heppenheim; hier: Beschlussfassung des Entwurfes zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am 06.10.2022 zunächst die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsplanung behandelt und darüber beschlossen. Anschließend wurde die Flächennutzungsplanänderung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Heppenheim mit der gleichzeitigen Aufstellung eines Bebauungsplanes (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung der bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet mit der Zielsetzung einer dauerhaften Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich südlich der Straße „In der Bärenhecke“ im Heppenheimer Stadtteil Erbach. Der Planbereich umfasst konkret folgende Grundstücke:

- Gemarkung Erbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 5, Nr. 6, Nr. 12 und Nr. 13
- Gemarkung Erbach, Flur 3, Flurstück Nr. 20 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,87 ha. Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der beigefügten Plandarstellung durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

Zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird die Entwurfsplanung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Erbach, bestehend aus der Planzeichnung und der beigefügten Begründung einschließlich dem alle wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Belange enthaltenden Umweltbericht, mit den nach Einschätzung der Kreisstadt Heppenheim wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

## **vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

bei der Stadtverwaltung Heppenheim, Friedrichstraße 21 (Stadthaus) in 64646 Heppenheim, Fachbereich Bauen + Umwelt, 2. Obergeschoss, vor dem Zimmer 2.16, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Die allgemeinen Dienststunden des Fachbereiches Bauen + Umwelt sind:

Montag bis Donnerstag: 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:00 Uhr

Freitag: 8:00 bis 12:00 Uhr

Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die entsprechenden Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan während des oben genannten Zeitraumes zusätzlich auch auf der Internetseite der Kreisstadt Heppenheim (Link: <https://www.heppenheim.de/stadtentwicklung/stadtplanung-und-bauen/bauleitplaene-in-aufstellung>) sowie in einer Cloud (Link: <https://magentacloud.de/s/gjwimEB7nDmSNQE>) im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten. Auf die Internetseite der Kreisstadt Heppenheim wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung förmlich im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit besteht, sich bei den Mitarbeitenden des Fachbereiches Bauen + Umwelt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Stellungnahmen können während des oben genannten Zeitraumes elektronisch beim Fachbereich Bauen + Umwelt der Stadtverwaltung Heppenheim (E-Mail-Adresse: [bauen@stadt.heppenheim.de](mailto:bauen@stadt.heppenheim.de)) abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Kreisstadt Heppenheim, Großer Markt 1 in 64646 Heppenheim, oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und Abs. 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt. Weitere Informationen zum Datenschutz in der Bauleitplanung sind der Internetseite der Kreisstadt Heppenheim (Link: <https://www.heppenheim.de/rathaus-politik/stadtverwaltung/datenschutzerklaerungen/datenschutz-bauen-umwelt>) zu entnehmen.

Gemäß § 4a Abs. 6 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Kreisstadt Heppenheim deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.



Von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Heppenheim im Bereich „In der Bärenhecke“ im Heppenheimer Ortsteil Erbach betroffener Bereich (unmaßstäblich)

**Folgende Arten umweltbezogener Informationen mit den diesbezüglichen wesentlichen umweltbezogenen Inhalten sind verfügbar:**

- Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB von Christina Nolden - Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim vom 16.08.2022:
  - Bestandserhebung, -beschreibung und -bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen im Plangebiet
  - Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
  - Prüfung der zu berücksichtigenden Fachgesetze und -pläne sowie der darin festgelegten Ziele hinsichtlich folgender Betroffenheiten: Regionalplan Südhessen 2010, vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan), verbindliche Bauleitplanungen (Bebauungspläne), Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, (Risiko-)Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, Ökokonto- und Kompensationsflächen, gesetzlich geschützte Biotope sowie sonstige Schutzgebiete
  - Beschreibung der angewandten Untersuchungsmethoden und Erläuterungen zur Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
  - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Bestandsaufnahme und Betrachtung des Umweltzustandes (Basisszenario) sowie der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung im Zusammenhang mit der Lage und naturräumlichen Einordnung des Bearbeitungsbereiches sowie den Schutzgütern Fläche, Boden (einschließlich Betrachtung der Altlastenbelange), Klima, Wasser (Grund- und Oberflächenwasser), Flora und Fauna (einschließlich Beschreibung der biologischen Vielfalt), Landschaftsbild, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
  - Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
  - Betrachtung der Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern mit zusammenfassender Prognose zu den einzelnen Umweltbelangen
  - Erläuterungen zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug der Bauleitplanung (Monitoring)
  - Zusammenfassung der Ergebnisse zur Umweltprüfung

**Folgende nach Einschätzung der Kreisstadt Heppenheim wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den diesbezüglichen Themenbezügen und wesentlichen umweltbezogenen Inhalten liegen bereits vor:**

- Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt - Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim vom 03.09.2021:
  - Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes: Anregungen und Hinweise zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Hinblick

auf die Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und die Darstellung von Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan

- Untere Wasserbehörde (UWB) zu den wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Belangen: Aus Sicht dieser Belange bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung; Hinweise auf das zu verwendende Bodenmaterial bei einem Bodenaustausch oder Auffüllungen zum Schutz von Boden und Grundwasser; Hinweise auf die Nutzung von Erdwärme, da sich der Planbereich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet befindet
  - Fachbereich Landwirtschaft zu den entsprechenden Belangen: Keine Bedenken gegen die Planung, da die Flächen schon bebaut sind und somit keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind
  - Fachbereich Denkmalschutz zu den entsprechenden Belangen bzw. zum Schutzgut Kultur: Im Planbereich sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt; ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt oder zu erwarten sind, ist der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen
- HessenForst - Forstamt Lampertheim vom 25.08.2021:  
Schutzgut Wald und Mensch: Aus forstfiskalischer Sicht bestehen keine Bedenken, da Waldgrundeigentum des Landes Hessen nicht betroffen ist; die Sukzessionsfläche zwischen den Baugrundstücken ist vermutlich zumindest mittelfristig als Wald einzustufen, wodurch eine besondere Wald- und Baumverkehrssicherung notwendig wird; ansonsten bestehen keine forsthoheitlichen Bedenken
- Jagdklub St. Hubertus Bergstraße e.V., Heppenheim vom 09.08.2021:  
Umwelt- und Naturschutz: Die Planung wird grundsätzlich problematisch gesehen, da das Gelände dem Außenbereich zuzurechnen ist; eine schleichende Ausweitung des Siedlungsbereiches ist auszuschließen; demgegenüber würde mit der Planung keine zusätzliche Versiegelung von Boden vorgesehen und somit ressourcenschonend Wohnraum bereitgestellt; Hinweis, dass mit der Planung ein erheblicher Verlust bejagbarer Fläche mit Auswirkungen auf etwaige Wildschäden einherginge
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt vom 23.08.2021:  
Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege bzw. Schutzgut Kultur: Es werden keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche zur Planung vorgebracht; die Belange der hessenARCHÄOLOGIE sind ausreichend berücksichtigt
- Private Stellungnahme vom 21.08.2021:  
Umwelt- und Naturschutz: Mit der Planung ginge eine nicht unwesentliche Ausweitung und Verstärkung der Beeinträchtigung im Außenbereich einher; Konflikt zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen wird gesehen
- Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt vom 24.08.2021:  
Schutzgut Mensch: Kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist; sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung des Plangebietes liegen ebenfalls nicht vor, weshalb eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist

- Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (Bündelungsstelle), Darmstadt vom 03.09.2021:

- Abteilung Regionalplanung zu den Belangen der Raumordnung: Erläuterungen zu den Ausweisungen des Regionalplanes; zur Sicherung des Bestandes und gegen die dauerhafte Nutzung werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken vorgebracht; die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten
- Obere Naturschutzbehörde (ONB) zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes: Es bestehen keine Bedenken
- Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zum Bodenschutz: Hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden; aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist nicht mit zukünftigen schädlichen Bodenveränderungen durch bauliche Aktivitäten zu rechnen, sodass keine Bedenken gegen die Planung bestehen
- Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zu den Belangen von Grundwasserschutz, Oberflächengewässer und Immissionsschutz: Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung
- Bergbehörde zum Schutzgut Mensch: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen; es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung; es besteht kein Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten, da im Plangebiet bisher kein Bergbau umgegangen ist; dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen

Die Kreisstadt Heppenheim hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB in Bensheim übertragen. Das Ingenieurbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Heppenheim, den 03.11.2022

Rainer Burelbach  
Bürgermeister